



Service cantonal des contributions

Notice spéciale

pour la déduction des frais
effectifs relatifs aux immeubles
privés et des investissements
destinés à économiser l'énergie et
à ménager l'environnement

Valable dès la période fiscale 2011



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

CONTENU DE LA NOTICE

	Pages
1. Généralités	3
2. Bases légales	4
3. Frais effectifs relatifs aux immeubles privés	4
4. Investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement	6
5. Catalogue de répartition entre frais effectifs relatifs aux immeubles privés déductibles et frais d'investissements apportant une plus-value aux immeubles	7

1. Généralités

Le contribuable qui entend faire valoir la déduction des **frais nécessaires à l'entretien de ses immeubles privés, des primes d'assurances relatives à ces immeubles et des frais d'administration par des tiers** peut demander la déduction :

- soit des frais effectifs,
- soit des frais forfaitaires (pour les bâtiments âgés de 10 ans ou moins : 10% du rendement brut des loyers ou de la valeur locative, et pour les bâtiments âgés de plus de 10 ans : 20% du rendement brut des loyers ou de la valeur locative).

S'il demande la déduction des frais effectifs, il doit tenir compte de la présente notice en complément des indications figurant sous code 4.310 des Instructions générales concernant la déclaration d'impôt des personnes physiques.

La présente notice définit également à quelles conditions et dans quelles proportions les **investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement** peuvent être déduits du revenu imposable. La déduction des frais relatifs à la restauration d'immeubles culturels (monuments historiques) est également admise. Le contribuable qui veut obtenir la déduction pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement **doit choisir le système de la déduction des frais effectifs**.

Le contribuable qui demande la déduction des frais effectifs relatifs à ses immeubles privés ainsi que la déduction des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, doit joindre à sa déclaration d'impôt :

- **la formule spéciale de répartition, remplie de manière complète et précise, après déduction des rabais, des escomptes et des indemnités d'assurance (ECAB, etc.) accordés et avec les pièces justificatives correspondantes (factures originales numérotées et récépissés originaux);**
- la description détaillée des travaux entrepris avec indication des quantités mises en œuvre (m² isolation, ml de tuyaux, nombre de fenêtres, nature des appareils installés, etc.);
- un dossier de plans ou de photos permettant de distinguer l'état des lieux avant et après les travaux lors de transformations ou d'investissements d'une certaine importance.

La déduction est accordée sur la base de la date du paiement.

Le Service cantonal des contributions se réserve toutefois le droit d'ordonner une expertise et une vision locale.

2. Bases légales

- Loi du 6 juin 2000 sur les impôts cantonaux (LICD);
- Ordonnance du 21 mars 2001 sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés, des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement ainsi que des frais de restauration de biens culturels immeubles;
- Loi du 9 juin 2000 sur l'énergie;
- Loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions;
- Règlement d'exécution du 1^{er} décembre 2009 de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions;
- Loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'impôt fédéral direct (LIFD);
- Loi du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels.

3. Frais effectifs relatifs aux immeubles privés

Sont déductibles du revenu les frais visant à maintenir la valeur de l'immeuble. En revanche, les frais d'investissements qui apportent une plus-value et les autres frais ne sont pas déductibles.

3.1 Frais visant à maintenir la valeur de l'immeuble

Sont déductibles les frais servant à maintenir la valeur de l'immeuble dans l'état dans lequel il se trouvait au moment de son acquisition. On entend par là

les frais d'entretien et d'exploitation :

1. les dépenses dues aux réparations ou aux rénovations, si elles n'entraînent pas une augmentation de la valeur de l'immeuble;
2. les versements dans le fonds de réparation ou de rénovation (art. 712l CC) de propriétés par étages, lorsque ces affectations ne servent à couvrir que les frais d'entretien d'installations communes;
3. les frais d'exploitation : les contributions périodiques pour l'enlèvement des ordures ménagères (mais non les contributions prélevées selon le principe du pollueur-payeur); l'épuration des eaux; les taxes immobilières représentant des impôts réels; les frais d'entretien et d'exploitation de l'ascenseur, etc., dans la mesure où le propriétaire les assume;
4. les primes d'assurances de choses (assurance-incendie, assurances contre les dégâts des eaux et le bris de glaces et assurance-responsabilité civile immeuble, à l'exclusion de l'assurance du mobilier ou de l'assurance-responsabilité civile privée);
5. les frais d'administration pour les immeubles loués, tels que frais de port, de téléphone, d'annonces, d'imprimés, de poursuite, de procès et les rétributions au gérant, les rétributions au concierge; etc. (seulement les dé-

penses effectives; les indemnités pour le travail effectué par le propriétaire ne sont pas déductibles);

6. Pour la distinction de ces différents genres de frais, le Service cantonal des contributions a dressé un catalogue de répartition qui ressort du chapitre 9 de cette notice. Il s'agit en particulier des frais de chauffage et de préparation d'eau chaude et des frais d'exploitation et d'administration pour les immeubles loués, les immeubles occupés par le propriétaire et pour les immeubles en PPE occupés par le propriétaire.

3.2 Frais non déductibles

1. Les dépenses augmentant la valeur de l'immeuble (extension, améliorations, nouvelles installations) ou finalisant sa construction (revêtement définitif des locaux, achèvement de l'aménagement extérieur, etc.);
2. les investissements qui ont pour but de changer l'affectation des locaux, de transformer ou d'agrandir un immeuble, ou qui équivalent économiquement à une nouvelle construction;
3. les contributions uniques, auxquelles est soumis le propriétaire, pour les routes, trottoirs, berges, canalisations et conduites, taxes de raccordement à une nouvelle canalisation, épuration des eaux, gaz, électricité, eau, antenne de télévision et télé-réseau, etc.;
4. les frais de chauffage du bâtiment et de l'eau courante, c'est-à-dire les dépenses qui sont directement en rapport avec l'exploitation de l'installation de chauffage ou de chauffe-eau central, notamment les frais d'énergie;
5. les redevances en matière de droits d'eau ne sont en principe pas considérées comme frais d'entretien déductibles, sauf pour le propriétaire d'un objet locatif qui les prend à sa charge sans se les faire rembourser par les locataires;
6. les frais d'administration et les rétributions au concierge pour les immeubles en PPE occupés par leurs propriétaires, ces coûts ne constituent pas des frais d'acquisition de la valeur locative;
7. les paiements des tiers comme les indemnités d'assurances, les subventions, etc. (à déduire des coûts);
8. la taxe sur les sacs à ordures et la taxe de séjour (résidence secondaire).

3.3 Investissements apportant une part de plus-value

Si des investissements apportent une part de plus-value à un immeuble, ou si l'on procède à une modernisation des aménagements existants tout en offrant un plus grand confort ou un rendement supérieur, les dépenses ne pourront pas être déduites en totalité comme frais d'entretien. Dans ce cas, vous devez vous référer au catalogue de répartition des frais (voir chap. 5, p. 7).

3.4 Contributions au fonds de rénovation de la communauté des propriétaires par étages

Les versements au fonds de rénovation de la communauté des propriétaires par étages sont déductibles dans la mesure où le „règlement interne” interdit toute autre affectation en dehors des frais courants de réparation et de maintien des constructions. Si par la suite on prélève sur ce fonds pour financer des travaux d'entretien, aucune nouvelle déduction ne sera admise.

4. Investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement

En plus des déductions déjà citées, le contribuable a la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement. Ces investissements concernent le remplacement d'éléments de construction ou installations vétustes et l'adjonction d'éléments de construction ou d'installations dans des bâtiments existants. Les subventions et les aides financières relatives aux mesures de promotion en matière d'énergie sont à déduire des investissements.

4.1 Investissements déductibles

Les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement comprennent notamment :

- les mesures tendant à réduire les déperditions énergétiques de l'enveloppe du bâtiment;
- les mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie dans les installations du bâtiment;
- les analyses énergétiques et les plans-directeurs de l'énergie;
- le renouvellement d'appareils ménagers gros consommateurs d'énergie, qui font partie de la valeur de l'immeuble.

Le taux de déduction pour ces mesures se monte à 100 %. Aucune déduction n'est admise pour les investissements effectués sur un immeuble neuf et dans les deux premières années suivant sa construction.

S'il choisit le système de la **déduction forfaitaire**, le contribuable ne peut pas revendiquer **de déduction supplémentaire** pour ses investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement.

4.2 Construction et travaux d'agrandissement

Aucune déduction pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement ne peut être admise **lors de la construction ou de l'agrandissement d'un immeuble**. Il en va de même pour les **locaux anciennement non chauffés transformés en volume chauffé**.

Par contre, lorsque le contribuable procède à l'agrandissement de son immeuble et qu'il effectue conjointement certains travaux entraînant des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement dans **la partie ancienne** de son immeuble, seuls ces derniers pourront être pris en considération.

5. Catalogue de répartition entre frais effectifs relatifs aux immeubles privés déductibles et frais d'investissements apportant une plus-value aux immeubles

Pour l'utilisation de cette liste, il convient de prendre en considération ce qui suit :

Colonne PV	=	plus-value / investissement (non déductible)
Colonne ENT	=	frais nécessaires d'entretien des immeubles privés, primes d'assurances relatives à ces immeubles privés et frais d'administration par des tiers (déductibles)
Colonne ECO	=	investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement (déductibles). Aucune déduction n'est admise pour les investissements effectués sur un immeuble neuf.
Colonne AUT	=	autres frais (non déductibles)
*	=	à soumettre au secteur d'estimation des immeubles

Pour faciliter le travail du contribuable, **un exemple d'un formulaire de répartition** est reproduit à la fin de la notice.

Pour tous renseignements complémentaires, vous pouvez vous adresser au Service cantonal des contributions.

INDEX

Parois extérieures	1	Ventilation / climatisation / hotte d'aspiration	6.9
Façades / fenêtres / balcons / stores / volets	1.1		
Echafaudages	1.2		
Parois coupe-feu	1.3		
Jardin d'hiver / vitrage de terrasses et balcons	1.4		
Sas d'entrée	1.5		
Toitures	2	Installations sanitaires et électriques / prévention incendie	7
Toits plats et à pignons / ferblanterie / paratonnerre	2.1	Installations et conduites en général de (eau, chauffage, électricité, gaz, télévision, téléphone, etc.)	7.1
Aménagement des combles	2.2	Distribution sanitaire et de chaleur	7.2
Vermine et moisissures	2.3	Installations électriques	7.3
		Installations téléphoniques / TV / Internet	7.4
		Prévention incendie	7.5
		Alarmes	7.6
Parois intérieures	3	Environnement	8
Peinture / revêtement des parois et plafonds / portes	3.1	Aménagement extérieur	8.1
Escalier et cage d'escalier / balustrades	3.2	Canalisations et conduites d'alimentation y compris excavation et remblayage	8.2
Ascenseur	3.3		
Rideaux et stores d'intérieur	3.4	Frais d'exploitation et d'administration d'immeubles	9
		Frais de chauffage et de préparation d'eau chaude	9.1
		Frais d'administration d'immeubles et accessoires	9.2
		Immeuble occupé par le propriétaire	9.3
		Immeuble en PPE habité par le propriétaire	9.4
Revêtements de sol	4	Divers	10
Locaux habitables	4.1	Démolition / reconstruction	10.1
Balcons / terrasses	4.2	Emoluments / droits de mutation / participation à la commune aux investissements communs	10.2
		Honoraires d'architectes et d'ingénieurs	10.3
Agencements d'habitation	5	Permis de construire / projet de construction	10.4
Agencement de cuisine	5.1	Assurances de construction	10.5
Salles de bains et d'eau	5.2	Piscine	10.6
Lave-linge et sèche-linge	5.3	Outillage	10.7
		Mobilier	10.8
		Analyses énergétiques et thermographiques	10.9
Chauffage / ventilation / énergies renouvelables	6		
Combustion / chaudière / pompe à chaleur	6.1		
Changement d'énergie	6.2		
Energies renouvelables / chauffage à distance / panneaux solaires	6.3		
Installations complémentaires	6.4		
Canal de cheminée	6.5		
Citerne à mazout	6.6		
Cheminée / poêle	6.7		
Production d'eau chaude	6.8		

Désignation	*	PV	ENT	ECO	AUT
1 Parois extérieures					
Généralités					
a) réparation / remplacement à valeur / qualité égale			1/1		
b) nettoyage à haute pression			1/1		
c) nouvelle peinture			1/1		
1.1. Façades / fenêtres / balcons / stores / volets					
1.1.1 Rénovation de façades					
a) couverture d'un revêtement préexistant par un revêtement en Eternit, aluminium ou autre que peinture	1/3		2/3		
b) réfection de façades en pierres naturelles (molasse)			1/1		
c) isolation extérieure des façades y compris revêtement, ajustement de tablettes de fenêtres et de fixations diverses			1/2	1/2	
1.1.2 Fenêtres					
remplacement par des modèles améliorés sur le plan énergétique			1/2	1/2	
1.1.3 Vitrage					
remplacement des verres brisés (pour autant qu'une prime d'assurance bris de glace ne figure pas déjà en déduction dans les frais d'exploitation)			1/1		
1.1.4 Volets et stores à rouleaux					
a) stores à rouleaux et caissons pour stores en lieu et place des volets	1/2		1/2		
b) remplacement des stores à rouleaux mécaniques par des stores électriques	1/3		2/3		
1.1.5 Stores pare-soleil (marquise)					
a) nouvelle installation	1/1				
b) remplacement des stores mécaniques par des stores électriques	1/3		2/3		
1.2 Echafaudages					
1.2.1 La location d'échafaudages doit être répartie proportionnellement entre les frais de plus-value, d'entretien et d'économie d'énergie		%	%	%	

Désignation	*	PV	ENT	ECO	AUT
1.3 Parois coupe-feu					
1.3.1 Construction de parois coupe-feu (déduire auparavant la subvention de l'ECAB)					
a) liée à des travaux d'agrandissement ou de transformation		1/1			
b) sur ordre de la police du feu (sans transformation)		1/2	1/2		
1.4 Jardin d'hiver / vitrage de terrasses et balcons					
1.4.1 Construction de jardin d'hiver ou vitrage de terrasses et de balcons (pas de déduction en vue d'économiser l'énergie, nouvelle construction)		1/1			
1.5 Sas d'entrée					
1.5.1 Installation de sas non chauffés sans dégagement excessif d'espace supplémentaire				1/1	
1.5.2 Installation de sas chauffés		1/1			
2 Toitures					
Généralités					
a) réparation / remplacement à valeur / qualité égale			1/1		
b) amélioration de l'isolation thermique			1/2	1/2	
c) transformation / surélévation / agrandissement		1/1			
d) contrat annuel d'entretien			1/1		
2.1 Toits plats et à pignons / ferblanterie / paratonnerre					
2.1.1 Toits plats construction d'une charpente y compris toiture sur un toit plat défectueux		2/3	1/3		
2.1.2 Ferblanterie / paratonnerre nouvelle installation et extension en cas d'agrandissement		1/1			
2.2 Aménagement des combles					
2.2.1 Aménagement de chambres ou d'appartements (pas de déduction pour les travaux d'isolation en vue d'économiser l'énergie, nouvelle construction)		1/1			

Désignation	*	PV	ENT	ECO	AUT
2.3 Vermine et moisissures					
2.3.1 Frais pour les combattre (traitement du bois)			1/1		
3 Parois intérieures					
Généralités					
a) rafraichissement / réparation / remplacement à valeur / qualité égale			1/1		
b) remplacement d'un revêtement par une valeur / qualité supérieure	1/3		2/3		
c) lié à des travaux de transformation et d'agrandissement	1/1				
3.1 Peinture / revêtement des parois et plafonds / portes					
3.1.1 a) travaux de peinture et remplacement de tapisseries			1/1		
b) pose d'un revêtement non existant	1/1				
c) application d'une isolation intérieure sur les parois en façades ou plafonds sur caves y compris recouvrement standard			1/2	1/2	
3.1.2 Transformation, démolition et reconstruction de parois, y compris les frais y afférents	1/1				
3.1.3 Portes et portes basculantes (garages)					
a) remplacement de l'ancienne porte d'entrée par une porte en chêne (double battue, tri-bloc, etc.).	1/2		1/2		
b) installation de fermeture et de commande électrique	1/1				
c) nouvelle installation à la suite d'agrandissement, de transformations ou de nouvelles constructions	1/1				
3.2 Escalier et cage d'escalier / balustrades					
3.2.1 Remplacement d'un escalier en bois par un escalier en béton, y compris frais accessoires	1/2		1/2		
3.2.2 Remplacement de balustrades de qualité supérieure	1/3		2/3		
3.3 Ascenseur					
3.3.1 a) réparation et service (abonnement)			1/1		
b) remplacement	*				

Désignation	*	PV	ENT	ECO	AUT
3.4 Rideaux et stores d'intérieur					
3.4.1 Fourniture et remplacement					1/1
4 Revêtements de sol					
Généralités					
a) réparation / remplacement à valeur / qualité égale			1/1		
b) réparation / remplacement par une valeur / qualité supérieure	1/3		2/3		
c) pose d'un revêtement non existant	1/1				
4.1 Locaux habitables					
4.1.1 a) réfection des parquets (ponçage et vitrification)			1/1		
b) mise en place d'une chape sur un plancher existant	1/1				
4.2 Balcons / terrasses					
4.2.1 Etancher le fond et pose de dalles en ciment sur l'isolation	1/2		1/2		
5 Agencements d'habitation					
5.1 Agencement de cuisine					
5.1.1 a) réparation / remplacement à valeur / qualité égale			1/1		
b) remplacement par une valeur / qualité supérieure	1/3		2/3		
c) remplacement avec équipement et confort supérieurs	1/2		1/2		
d) installation d'un agencement à la place d'un bloc évier simple	2/3		1/3		
e) installation de nouveaux appareils ménagers ou d'agencements	1/1				
5.2 Salles de bains et d'eau					
5.2.1 a) réparation / remplacement à valeur / qualité égale			1/1		
b) remplacement par une valeur / qualité supérieure	1/3		2/3		
c) remplacement avec équipement et confort supérieurs	1/2		1/2		
d) pose de douche ou baignoire avec hydro-massage, WC-douche, à la place d'appareils standards	2/3		1/3		

Désignation	*	PV	ENT	ECO	AUT
e) installation de nouveaux appareils sanitaires		1/1			
5.3 Lave-linge et sèche-linge					
5.3.1 Réparation / remplacement					
a) pour les immeubles loués à l'exception de la quote-part du propriétaire, seulement si l'utilisation de la machine est comprise dans le loyer ou si les recettes encaissées figurent dans le revenu			1/1		
b) pour l'immeuble occupé par le propriétaire (sans locataires), et pour les PPE (mobilier)					1/1
6 Chauffage / ventilation / énergies renouvelables					
6.1 Combustion / chaudière / pompe à chaleur					
6.1.1 Réparation / remplacement à valeur / qualité égale			1/1		
6.2 Changement d'énergie					
6.2.1 Pour autant que le volume chauffé reste le même, y compris les frais y afférents, mais sans les taxes de mise à l'enquête et de raccordement					
a) changement d'énergie (gaz et mazout)			1/1		
b) remplacement d'un chauffage décentralisé (poêle à bois et à mazout, radiateurs électriques) par un chauffage central avec distribution de chaleur		1/2	1/2		
6.3 Energies renouvelables / chauffage à distance / panneaux solaires					
6.3.1 Pour autant que le volume chauffé reste le même, y compris les frais y afférents, mais sans les taxes de mise à l'enquête et de raccordement (hormis les installations de chauffage des piscines, de serres ou d'équipements similaires)					

Désignation	*	PV	ENT	ECO	AUT
a) remplacement du chauffage existant par un système alternatif; pose de pompes à chaleur, d'installations à couplage chaleur-force et d'équipements alimentés aux énergies renouvelables (énergies renouvelables à encourager : énergie solaire, géothermie, chaleur ambiante captée avec ou sans pompe à chaleur, énergie éolienne et biomasse, y compris le bois ou le biogaz)			1/2	1/2	
b) raccordement à une centrale de chauffage à distance y compris la contribution unique de raccordement			1/2	1/2	
c) remplacement d'une pompe à chaleur à air par une pompe avec sonde géothermique			1/2	1/2	
d) Pose de panneaux solaires thermiques				1/1	
e) Pose de panneaux solaires photovoltaïques				1/1	
6.4 Installations complémentaires					
6.4.1 a) régulation automatique de la production de chaleur				1/1	
b) vannes thermostatiques				1/1	
c) répartiteur électronique des frais de chauffage				1/1	
6.5 Canal de cheminée					
6.5.1 a) réparation / remplacement			1/1		
b) tubage de cheminée, mise en place d'un tuyau inoxydable			1/2	1/2	
6.6 Citerne à mazout					
6.6.1 Remplacement / assainissement de citerne (revêtement)			1/1		
6.6.2 Anciennement enterrée, nouvelle installation, au sous-sol, citerne et étanchéité du bac de rétention					
a) citerne avec la même contenance				1/1	
b) citerne avec une plus grande contenance		1/3	2/3		
c) mise hors service de l'ancienne citerne (remblayage, excavation, transport, etc.)				1/1	
6.6.3 Construction du local à citerne au sous-sol selon les prescriptions en vigueur		1/1			
6.7 Cheminée / poêle					
6.7.1 a) réparation / remplacement à valeur / qualité égale			1/1		
b) transformation d'une simple cheminée en une cheminée à air chaud			1/2	1/2	

Désignation	*	PV	ENT	ECO	AUT
c) remplacement d'une simple cheminée par un poêle suédois ou un poêle à accumulation de chaleur (pierre ollaire)			1/2	1/2	
d) nouvelle installation		1/1			
6.8 Production d'eau chaude					
6.8.1 Boiler					
a) réparation / remplacement à valeur / qualité égale			1/1		
b) nouvelle installation et installation supplémentaire		1/1			
c) remplacement par un modèle plus grand		1/3	2/3		
d) nouvelle installation en supplément de la chaudière existante pour la production d'eau chaude solaire (capteur, chauffe-eau, régulation)				1/1	
e) détartrage des installations d'eau chaude					1/1
6.9 Ventilation / climatisation / hotte d'aspiration					
6.9.1 Réparation / remplacement à valeur / qualité égale			1/1		
6.9.2 Remplacement des filtres dans les hottes d'aspiration					1/1
6.9.3 Mesures de récupération de la chaleur dans l'installation de ventilation et de climatisation (échangeur de chaleur)				1/1	
7 Installations sanitaires et électriques / prévention incendie					
7.1 Installations et conduites en général (eau, chauffage, électricité, gaz, télévision, téléphone, etc.)					
7.1.1 a) réparation / remplacement à valeur / qualité égale			1/1		
b) nouvelle installation / extension		1/1			
c) détartrage des conduites					1/1
d) taxe unique de raccordement		1/1			
7.2 Distribution sanitaire et de chaleur					
7.2.1 Dégât de gel survenu aux conduites (payé par l'assurance)					1/1
7.2.2. Adoucisseur d'eau					
a) nouvelle installation		1/1			

Désignation	*	PV	ENT	ECO	AUT
b) réparation / remplacement à valeur / qualité égale			1/1		
c) remplacement par un appareil plus efficient (à sel)		1/2	1/2		
d) consommation du sel et abonnement de service					1/1
7.2.3 Distribution de chaleur en remplacement des radiateurs par un chauffage au sol (frais y afférents selon code 4)			1/1		
7.2.4 Conduites d'eau chaude et de chauffage isolation de conduites en zone non chauffée				1/1	
7.3 Installations électriques					
7.3.1 a) réfection de l'installation électrique, adaptation aux normes, mais sans extension (plus-value) et sans lumi- naire (mobilier)		1/3	2/3		
b) contrôle et réparation de l'installation			1/1		
7.4 Installations téléphoniques / TV / Internet					
7.4.1 a) nouvelle installation, raccordement au fournisseur, inclus taxe de raccordement		1/1			
b) installation et remplacement d'antenne					1/1
c) taxes de réception					1/1
7.5 Prévention incendie					
7.5.1 Achat et remplacement d'extincteurs portatifs (déduire auparavant la subvention de l'ECAB)			1/1		
7.5.2 Contrôle périodique et réparation d'extincteurs			1/1		
7.6 Alarmes					
7.6.1 a) pose / extension / taxe de raccordement		1/1			
b) réparation / remplacement à valeur / qualité égale			1/1		
c) frais de surveillance / abonnement					1/1

Désignation	*	PV	ENT	ECO	AUT
8 Environnement					
8.1 Aménagement extérieur					
Principe Les propriétaires habitant leur immeuble (maison individuelle, propriété par étage, appartement dans un immeuble avec jouissance exclusive du jardin par le propriétaire) ne peuvent pas déduire leurs dépenses d'agrément (travaux annuels de nettoyage et de déblayage, entretien de la pelouse, déneigement, frais de culture, taille des haies et arbres, etc.); ces dépenses ne sont pas liées à l'acquisition du revenu. Ces frais sont déductibles par le propriétaire louant l'immeuble (pour autant qu'ils ne soient pas facturés séparément aux locataires).					
8.1.1 Jardin y compris végétation, étang, fontaine, place de jeu, etc.					
a) nouvel aménagement / agrandissement / transformation		1/1			
b) entretien et remplacement pour le propriétaire habitant l'immeuble					1/1
c) entretien et remplacement pour le propriétaire louant l'immeuble (pour autant que ces frais ne soient pas facturés séparément aux locataires)			1/1		
8.1.2 Clôture en dur, mur de soutènement et de jardin					
a) nouvelle construction / agrandissement		1/1			
b) réparation / remplacement à valeur / qualité égale			1/1		
c) remplacement par une valeur / qualité supérieure		1/3	2/3		
d) clôture naturelle (tuya, etc.)					1/1
8.1.3 Accès / chemins / places / terrasse					
a) premier goudronnage, pavage ou pose de dalles en ciment, etc.		1/1			
b) réparation / remplacement de la même surface à valeur égale			1/1		
c) remplacement par une valeur / qualité supérieure		1/3	2/3		
d) remplacement d'une terrasse en pavé, dalles en ciment, etc. par une terrasse en bois		1/2	1/2		

Désignation	*	PV	ENT	ECO	AUT
8.1.4 Amélioration du sol : drainage, étayage, mise en place de terre végétale, etc.		1/1			
8.2 Canalisations et conduites d'alimentation y compris excavation et remblayage					
8.2.1 Généralités					
a) réparation / remplacement à valeur / qualité égale			1/1		
b) élargissement / extension en cas d'agrandissement		1/1			
c) taxe unique de raccordement et financement du réseau commun		1/1			
d) adaptation à la norme selon les prescriptions (raccordement à la STEP, séparation eaux claires et usées)		1/2	1/2		
e) nouvelle construction		1/1			
8.2.2 Canalisations / fosses / égouts					
a) frais de nettoyage (curetage) et de vidange			1/1		
b) mise hors service de la fosse septique (remblayage avec du sable) et court-circuiter la fosse septique			1/1		
c) déterrer la fosse septique, y compris les frais y afférents					1/1
8.2.3 Alimentation d'eau raccordement à un autre réseau (réseau communal), non compris la taxe unique de raccordement			1/1		
8.2.4 Récupération de l'eau de pluie					
a) pose d'une installation avec une citerne pour la récupération de l'eau		1/1			
b) réparation / remplacement à valeur / qualité égale			1/1		
9 Frais d'exploitation et d'administration d'immeubles					
9.1 Frais de chauffage et de préparation d'eau chaude					
9.1.1 Immeuble loué ou habité par le propriétaire, ainsi que PPE					
a) le combustible et l'énergie consommés					1/1
b) l'énergie électrique utilisée pour les brûleurs et les pompes					1/1

Désignation	*	PV	ENT	ECO	AUT
c) le nettoyage de l'installation de chauffage et de la cheminée, le grattage, le brûlage et l'huilage de la chaudière, ainsi que l'enlèvement des déchets et des scories					1/1
d) la révision périodique de l'installation de chauffage, réservoirs à mazout y compris, et le détartrage de l'installation d'eau chaude					1/1
e) le service des compteurs thermiques					1/1
f) l'entretien courant					1/1
g) les primes d'assurances qui se rapportent exclusivement à l'installation de chauffage					1/1
h) le travail administratif qu'occasionne l'exploitation de l'installation de chauffage					1/1
9.2 Frais d'administration d'immeubles et accessoires (pour autant qu'ils ne soient pas facturés séparément aux locataires)					
9.2.1 Immeuble loué, à l'exception de la quote-part de l'immeuble habité par le propriétaire					
a) ports, téléphones, rétribution du gérant, conciergerie, frais d'annonces (à l'exception de la première location), frais de poursuites et de procès liés à l'encaissement des loyers			1/1		
9.2.2 Assurances (compris dans les loyers)					
a) assurance incendie ECAB et immobilière, bris de glace et dégât d'eau, responsabilité civile immeubles (primes annuelles)			1/1		
b) assurance combinée : justifier en détail les primes annuelles obligatoires, déduction des primes annuelles qui concernent l'immeuble seulement			1/1		
9.2.3 Frais accessoires (pour autant qu'ils ne soient pas facturés séparément aux locataires, par ex. en cas d'immeubles subventionnés)					

Désignation	*	PV	ENT	ECO	AUT
a) contribution immobilière; éclairage général commun (indiquer le n° du compteur); nettoyage des locaux communs, routes, trottoirs et places, ainsi que déblai de la neige; frais d'enlèvement des ordures ménagères; service d'abonnement ascenseur, climatisation et ventilation; frais de coupe et d'engrais pour le gazon et les haies naturelles; frais d'abattage des arbres; outillage pour la conciergerie			1/1		
9.3 Immeuble occupé par le propriétaire (valeur locative)					
9.3.1 Frais d'exploitation					
a) assurance incendie ECAB et immobilière, bris de glace et dégât d'eau immeuble, responsabilité civile immeuble (primes annuelles)			1/1		
b) assurance combinée : justifier en détail les primes annuelles obligatoires, déductibles les primes annuelles qui concernent l'immeuble seulement			1/1		
c) contribution immobilière			1/1		
9.3.2 Frais accessoires					
a) frais d'enlèvement des ordures ménagères, voirie (facture communale)			1/1		
b) taxe sur les sacs à ordures					1/1
c) contribution annuelle STEP			1/1		
d) consommation, abonnement et location compteur d'eau					1/1
e) taxe de séjour (résidence secondaire)					1/1
9.4 Immeuble en PPE habité par le propriétaire					
9.4.1 Frais d'entretien / autres frais non déductibles					
a) réparation à la propriété (propriété exclusive)			1/1		
b) contribution immobilière			1/1		
c) fonds de rénovation			1/1		
d) frais d'enlèvement des ordures ménagères, voirie (facture communale)			1/1		
e) taxe sur les sacs à ordures					1/1
f) taxe de séjour (résidence secondaire)					1/1

Désignation	*	PV	ENT	ECO	AUT
g) proportionnel (quote-part) :					
. assurance incendie ECAB			1/1		
. assurance immobilière			1/1		
. abonnement d'entretien ascenseur			1/1		
. contribution annuelle STEP			1/1		
. frais d'administration					1/1
. conciergerie et outillage					1/1
. abonnement TV					1/1
. consommation, abonnement et location compteur d'eau					1/1
. chauffage et énergie de la propriété commune					1/1
10 Divers					
10.1. Démolition (perte en capital) / reconstruction					
10.1.1 Démontage d'une paroi (anciennement 2 chambres, nouvellement 1 chambre)					1/1
10.1.2 Lors de démolition partielle ou complète y compris frais y afférents (éviter la construction)					1/1
10.1.3 Construction nouvelle ou reconstruction d'anciennes parties démolies		1/1			
10.1.4 Changement d'affectation des locaux		1/1			
10.2 Emoluments / droits de mutation / participation à la commune aux investissements communs					
10.2.1 Droits de mutation, cédulas hypothécaires, impenses, frais d'avocat, de notaire ou de procès					1/1
10.2.2 Mensuration, lotissement, frais de registre foncier, remaniement parcellaire, etc.		1/1			
10.2.3 Révision de l'abornement			1/1		
10.2.4 Participation à la commune aux investissements communs pour routes et trottoirs, y compris 1 ^{er} goudronnage de la route et des places d'accès		1/1			

Désignation	*	PV	ENT	ECO	AUT
10.3 Honoraires d'architectes et d'ingénieurs					
10.3.1 Les honoraires d'architectes, d'ingénieurs et autres doivent être répartis proportionnellement entre les frais de plus-value, d'entretien, d'économie d'énergie et autres frais		%	%	%	%
10.4 Permis de construire / projet de construction					
10.4.1 Transformation et agrandissement					
a) si la construction correspond au projet		1/1			
b) si la construction ne s'est pas réalisée					1/1
10.5 Assurances de construction					
10.5.1 Assurances de construction et RC maître de l'ouvrage		1/1			
10.6 Piscine					
10.6.1 Réparation d'une piscine fixe comprise dans le rendement de l'immeuble			1/1		
10.6.2 Frais d'exploitation (produits, nettoyage, abonnement de maintenance, etc.)					1/1
10.7 Outillage					
10.7.1 Achat d'outillage, outils de jardinage, tondeuse à gazon, etc.					1/1
10.8 Mobilier					
10.8.1 L'ameublement, les appareils électroménagers mobiles (congélateurs, réfrigérateurs, radiateurs, etc.), les luminaires, etc. ne font pas partie de la valeur de l'immeuble et aucune déduction n'est admise pour leur remplacement					1/1
10.9 Analyses énergétiques et thermographiques					
10.9.1 Les analyses énergétiques et les thermographiques en vue d'améliorer l'isolation du bâtiment				1/1	

Service cantonal des contributions SCC

Secteur estimation des immeubles

Rue Joseph-Piller 13, CH-1701 Fribourg

www.fr.ch/scc/fr/pub/estimation_immeubles.htm

Janvier 2012

—

